

# Immo Vision segelt sicher durch die Krise

**Basel.** oke. «Die Immo Vision macht alles falsch» – Eigenwerbung ist das wahrlich nicht, was Hans-Rudolf Roth, Verwaltungsratspräsident der Gesellschaft, seinen Zuhörern in grossen Lettern zu Beginn seiner Präsentation des Geschäftsberichts zumutete. Doch ganz ernst gemeint war das natürlich nicht. Denn in Wirklichkeit, davon ist Roth überzeugt, hat seine Firma eine ganze Menge richtig gemacht.

Vor sieben Jahren hat Roth zusammen mit drei weiteren Partnern die Immo Vision Basel AG gegründet, eine Beteiligungsgesellschaft, die ausschliesslich in Immobilien im Raum Basel investiert. Im Mittelpunkt stehen dabei Altbauten mit günstigen Wohnungen und wenig Gewerbe. Die 120 Aktionäre beziehen, um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, keine Dividende. Die Gesellschaft ist nicht börsenkotiert, dennoch sind ihre Aktien handelbar. Ein Verkauf würde jeweils innerhalb einer Woche über die Bühne gehen. Nachdem zu Beginn des vorletzten Geschäftsjahres ein grösseres Immobilienpaket gekauft wurde, stieg die Investitionssumme von rund 30 auf gegenwärtig rund 50 Mio Fr. Nun befände man sich in der Konsolidierungsphase.

## Zur richtigen Zeit...

Während andere Schweizer Städte von Konjunkturschwankungen heimgesucht werden, erwies sich die Region Basel als konstante Lokomotive (vgl. BaZ von gestern). Davon profitierte letztlich auch der Immobilienmarkt und damit die Immo Vision. Selbst 1999, als der Immobilienindex einbrach, blieb der Wertzuwachs der Immo-Vision-Aktie weitgehend ungebrochen. Der innere Wert der Aktie, welcher die Performance bestimmt, richtet sich nach dem Ertragswert. Vor allem in Zeiten, in denen diverse Blasen platzen, erwies

sich diese Anlagestrategie als krisensicher. Der Aktienwert stieg seit der Gründung von 1000 Fr. auf 2020 Fr. Zahlreiche Anleger, die in Boomzeiten nichts von den konservativen Immobilienanlagen wissen wollten, fanden nun den Weg zurück auf den Markt. Einerseits profitierte die Immo-Vision durch den dadurch gestiegenen Wert ihrer Anlagen, andererseits sei es nun deutlich schwieriger geworden, die Objekte zu finden, welche in ihr Portefeuille passten. Man sei aber nicht gezwungen, um jeden Preis zu wachsen.

## ...am richtigen Ort

Der Slogan «Die Immo Vision macht alles falsch» basiert aber auch auf begründeten Kritikpunkten. Der erste: Die Beschränkung auf die Region Basel in letzter Zeit habe sich zwar bewährt, sie bringe aber durch die fehlende Differenzierung ein höheres Risiko mit sich. Der zweite: Der Verschuldungsgrad von über 70% steigere zwar die Erträge, nicht zuletzt wegen den momentan tiefen Zinsen. Er erhöhe aber auch stets das Risiko.

Man habe das Risiko voll im Griff, wird dem von Immo Vision entgegnet. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum sei den Schwankungen viel weniger unterworfen, und durch die Beschränkung auf die Region Basel agiere man auf einem Gebiet, in dem man sich auskenne, was wiederum das Risiko reduziere. Auch der Verschuldungsgrad sei kein Problem, da dieser mit einer Kapitalerhöhung sofort auf 60% reduziert werden könne. Der hohe Cash-Flow von über einer Million Franken entschärfe die Situation weiter. Der Hypothekarzins dürfe bis auf 8% klettern, bis der Cash-flow bei null angelangt sei. «Wir hätten in letzter Zeit noch viel schneller wachsen können», versichert Roth.